

Bebauungsplan Nr. N22
„Gewerbegebiet – Gut Kirschbaum“

Stadt Nideggen

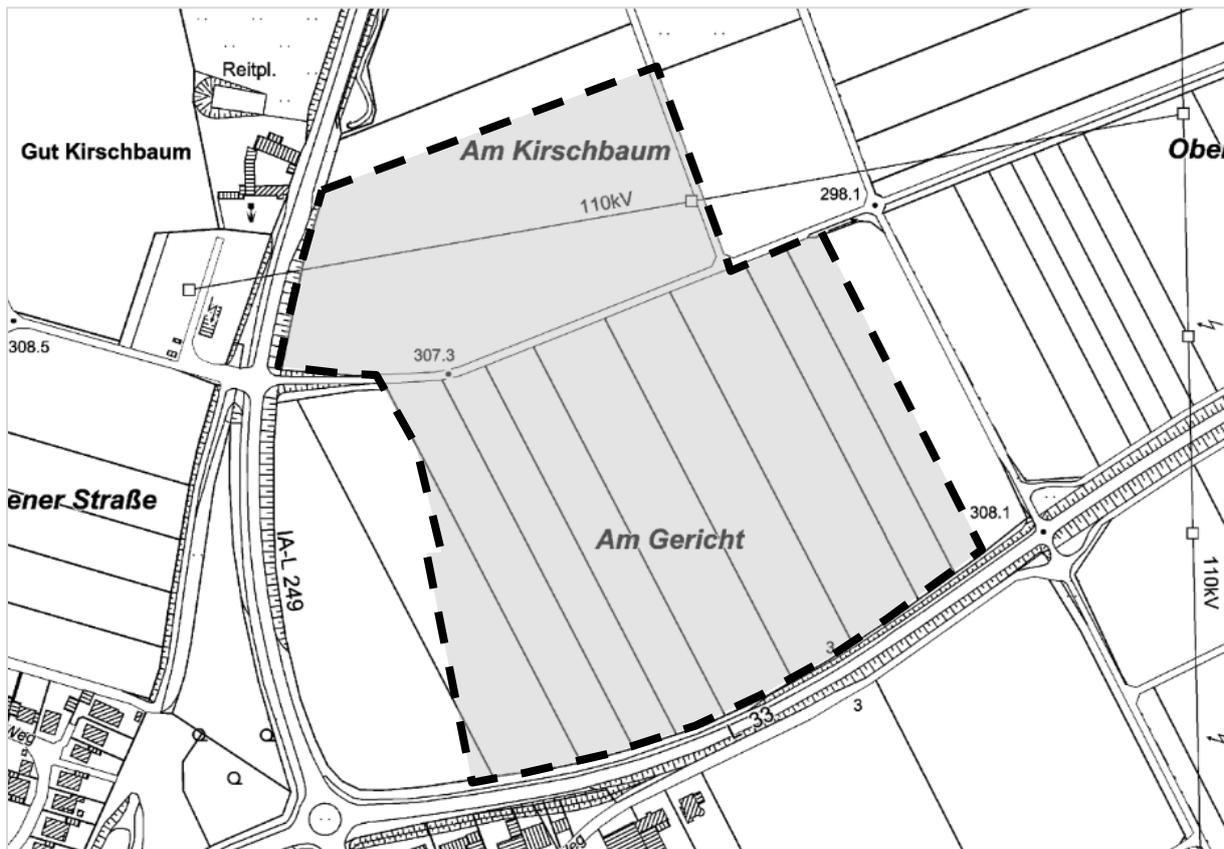
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 18.09.2023 (Vorentwurf)

Teil A

Übersichtskarte ohne Maßstab

© Geobasis NRW 2021



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	1
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	1
1.3	Lage und Abgrenzung	2
1.4	Bestand	3
1.5	Umgebung	4
1.6	Umweltbericht	4
1.7	Fachgutachten	4
2.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
2.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bestehendes Planungsrecht	6
2.4	Landschaftsplan und Schutzgebiete	7
2.5	Sonstige Planwerke	8
3.	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	9
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche	14
4.3	Verkehrsflächen	14
4.4	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	14
4.5	Gestaltungsfestsetzungen	15
4.6	Nachrichtliche Übernahmen	15
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	16
5.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	16
5.2	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Orts- und Landschaftsbild	17
5.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	17
5.4	Umweltschutz, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	18
5.5	Boden / Kampfmittel / Altlasten	19
5.6	Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	20
5.7	Wirtschaft / Schaffung von Arbeitsplätzen	21
5.8	Ver- und Entsorgung	21
5.9	Mobilität	21
5.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	23
5.11	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	24
5.12	Sachgüter	26
6.	FLÄCHENBILANZ	26
7.	ANLAGEN	26

Umweltbericht

Teil B

(ERARBEITUNG ERFOLGT ZUR OFFENLAGE)

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Nideggen beabsichtigt am nordöstlichen Siedlungsrand zusätzlich zu einem neuen Sondergebiet (Bebauungsplan N21) auch ein neues Gewerbegebiet (Bebauungsplan N22) zu entwickeln. Das Plangebiet befindet sich östlich der Landesstraße L 249 und nördlich der Landesstraße L 33 und grenzt an ein bestehendes Sonder- und Gewerbegebiet an. Auf etwa 11,3 ha Fläche soll hier zukünftig ein nachhaltiges Gewerbegebiet mit Schwerpunkt auf mittelständische Dienstleistungs-, Produktions- und Handwerksunternehmen entstehen. Zusätzlich wird das Angebot durch kleinteiligen Einzelhandel in Form von Fachmärkten ergänzt. Des Weiteren sollen im Gewerbegebiet auch städtische Flächen berücksichtigt werden. Auf diesen beabsichtigt die Stadt Nideggen eine Kooperation aus nachhaltigem Bauhof, einem Wertstoffhof sowie einer innovativen Nutzung der Ressource Grünschnitt zu realisieren. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits seit langem als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

Die Erschließung der Entwicklungsfläche soll über einen neuen Kreisverkehr (siehe Bebauungsplan Nr. N21 „Sondergebiet – Gut Kirschbaum“) an der westlich des Plangebiets verlaufenden L 249 erfolgen. Politischer Auftrag ist zusätzlich die Prüfung der Realisierungschancen eines weiteren Kreisverkehrs an der L 33.

Ziel ist es im Gewerbegebiet „Gut Kirschbaum“ einen innovativen Branchenmix anzusiedeln und den Bedarf an Gewerbeflächen zur Sicherung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes zu decken. Dabei soll besonderer Wert auf eine nachhaltige Gewerbeentwicklung unter Klima- und Umweltschutzaspekten gelegt, die insbesondere eine hohe Ressourcen- und Flächeneffizienz sowie einen nachhaltigen Wasserhaushalt voraussetzen.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets erfolgt dabei unter Berücksichtigung des im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) verankerten Leitbildes mit den für die Stadt Nideggen im Jahr 2022 durch den Rat der Stadt Nideggen beschlossenen Leitzielen für die Stadtentwicklung (vgl. hierzu auch Kapitel 2.5).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit neben dem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen auch der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Fortentwicklung der Stadt Nideggen zu einem attraktiven Arbeits- und Wohnort.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seiner Komplexität im Regelverfahren nach § 8 BauGB i. V. m. den §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

Die gesetzlichen Grundlagen sind nachfolgend aufgelistet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 1 und 3).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 3).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) - in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 01. Juni 2021 gefasst.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde das städtebauliche Konzept, Variante 1d am 14. März 2023 im Bau- und Planungsausschuss beschlossen (vgl. Kapitel 3). Gleichzeitig wurde die Verwaltung damit beauftragt, parallel die Realisierung eines zusätzlichen Kreisverkehrs an der L 33 zu prüfen. Aufgrund des zeitlichen Umfangs des bereits angestoßenen Abstimmungsprozesses (u. a. Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen.NRW)) und da der potenzielle Kreisverkehr zwar den Verkehrsabfluss aus dem südlich der L 33 liegenden Gewerbegebiet (fehlende Wendemöglichkeit im Thumer Weg) verbessern würde, aber nicht zwingend für die Erschließung des Plangebietes benötigt wird (vgl. Kapitel 5.9), sind der Thumer Weg und der Knotenpunkt an der L 33 zunächst nicht Teil des Plangebietes. Bis zur Offenlage werden Aussagen zum Umgang mit der Thematik vorgelegt.

Als erster Verfahrensschritt ist nun die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB geplant.

1.3 Lage und Abgrenzung

Das ca. 11,3 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes Nideggen, nordöstlich des bestehenden Sonder- und Gewerbegebiets und östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes N21 „Sondergebiet – Gut Kirschbaum“. Im Westen wird das Plangebiet durch die Grenze des vorgenannten Bebauungsplanes sowie durch die Jülicher Straße (L 249) begrenzt. Die südliche Grenze bildet die L 33. Das Plangebiet soll über einen Kreisverkehr sowie eine zusätzliche Einfahrt an der L 249 erschlossen werden.

Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze im südlichen Bereich innerhalb des Flurstücks 206 (parallel zu einem Wirtschaftsweg, Flurstück 124), im nördlichen Teil wird das Plangebiet durch das Flurstück 136 begrenzt. Im Norden wird die Plangebietsgrenze durch die Verlängerung der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 136 und 137 gebildet und liegt innerhalb des Flurstücks 141. Derzeit wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Gut Kirschbaum“, Geltungsbereich

Quelle: © Geobasis NRW 2021

1.4 Bestand

Der Großteil des Plangebietes umfasst eine zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Fläche, die lediglich von einem in west-östlicher Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg durchquert wird. Auch der nördliche Teil des Geltungsbereiches, für den im Flächennutzungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist, wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und soll zukünftig als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan dienen. In diesem Bereich verläuft auch eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung, die westlich der L 249 zu einer Trafostation führt.

An den Rändern des Plangebiets, die an die Landesstraßen L 249 und L 33 grenzen, befinden sich Straßengräben und Gehölzbestände (Baumreihen und Sträucher).

Das Plangebiet weist Höhenunterschiede von einigen Metern auf. Der höchste Punkt im Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Rand des Plangebiets etwa mittig an der Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes N21 mit einer Höhe von 312 m ü. NHN. Nach Norden, Osten und Süden fällt das Gelände ab. Während am Südrand noch Höhen von 307 bis 309 m ü. NHN erreicht werden, liegen die nördlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereichs deutlich niedriger. Der tiefste Punkt im Plangebiet – der nordöstliche Rand – liegt auf einer Höhe von 296,5 m ü. NHN.

Die nächste Bushaltestelle „Gut Kirschbaum“ liegt unmittelbar am nordwestlichen Rand des Plangebietes an der Jülicher Straße (L 249). Sie soll im Zuge der Entwicklung des Sondergebiets N21 jedoch zentral ins Sondergebiet verlegt werden. Ein Bus der Linie 210 fährt diese Haltestelle derzeit wochentags in Richtung Nideggen, Brück (Bahnhof) und Schmidt zwei Mal morgens und stündlich zwischen 13.00 und 19.00 Uhr an. In Richtung Kreuzau (Bahnhof) sind es zwischen 6.00 und 19.00 Uhr jeweils fünf Verbindungen am Vor- und am Nachmittag. Samstags kommen zwischen 8.00 und 13.00 Uhr drei bzw. vier Busse. Sonntags fährt die Linie 210 nicht.

1.5 Umgebung

Die Umgebung ist geprägt durch weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, die das Plangebiet im (Nord-)Westen, Norden und Osten weitläufig umgeben. Im Süden und insbesondere im Südwesten befindet sich das Siedlungsgebiet Nideggens mit einem bestehenden Sonder- und Gewerbegebiet. Dieses ist rund 5 ha groß und umfasst neben Lebensmittelmärkten auch verschiedene gewerbliche Betriebe, darunter ein Gartencenter. Darüber hinaus befindet sich ein Gutshof (Gut Neideck) in diesem Bereich.

Im Westen befindet sich jenseits der Jülicher Straße ein weiterer Gutshof (Gut Kirschbaum) sowie ein eine Trafostation. Für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen westlich des Plangebiets wurde im August 2021 ein Aufstellungsbeschluss einer Bebauungsplanung (Wohngebiet „Schmittbüchel“) gefasst. Die nächstgelegene Wohnbebauung im Bestand ist rund 200 m entfernt (Straße Am Grünen Weg, zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes N10). Südwestlich des Plangebiets befindet sich zudem die im Jahr 2022 fertiggestellte neue Rettungswache und Notarztstation an der Jülicher Straße.

Die historische Altstadt Nideggens liegt in rund 850 m Entfernung südöstlich des Plangebiets. Weitere Siedlungen in der Umgebung sind die Nideggener Stadtteile Rath (1,5 km westlich) und Berg-Thuir (4 km südöstlich) sowie die zur Gemeinde Kreuzau gehörenden Ortschaften Thum (3 km nordöstlich) und Boich (1,5 km nördlich).

1.6 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht wird vom Kölner Büro für Faunistik, Köln, erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht). Die Erarbeitung erfolgt zur Offenlage.

1.7 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten werden im Rahmen des Planverfahrens erarbeitet und spätestens zur Offenlage vorgelegt:

Artenschutz: Artenschutzprüfung (Stufe II), Kölner Büro für Faunistik, Köln

Landschaft / Umwelt:	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Kölner Büro für Faunistik, Köln
Verkehr:	Verkehrsuntersuchung, Brilon Bondzio Weiser Ing.-Gesellschaft für Verkehrswesen mbH
Lärm / Schallschutz:	Schalltechnische Untersuchung, Brilon Bondzio Weiser Ing.-Gesellschaft für Verkehrswesen mbH
Entwässerung:	Entwässerungskonzept, Dr. Jochims & Burtscheidt GmbH
Boden-/ Denkmalschutz:	Prospektion, AbisZ-Archäologie, Bornheim

2. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Nideggen als Grundzentrum eingestuft.

Im Regionalplan Köln (Teilabschnitt Aachen) wird der Geltungsbereich überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der östliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Die Flächen außerhalb des ASB sind zudem als Flächen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets verlaufen mit den beiden Landesstraßen L 249 und L 33 zwei Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr. Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans wurde die Darstellung des ASB angepasst und umfasst nun fast das gesamte Plangebiet.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln (geltende Fassung und Entwurf zur Neuaufstellung)
Quelle: Bezirksregierung Köln

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen ist der überwiegende Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich an der nördlichen Plangebietsgrenze ist

eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, für die im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt wurde. Da hier im Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen ist, gilt der Bebauungsplan N22 auch für diesen Bereich als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Für den Großteil des Plangebiets ist zudem ein Wasserschutzgebiet (Wasserschutzgebiet „Kreuzau – Am Lohberg“, Wasserschutzzone III B) nachrichtlich übernommen. Außerdem verläuft im südlichen Bereich des Plangebiets eine Richtfunklinie der deutschen Bundespost, wodurch die Flächen in diesem Bereich einer Beschränkung der Bauhöhe (max. 435 m ü. NN) unterliegen. Nach der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden hierzu evtl. aktualisierte Angaben berücksichtigt.

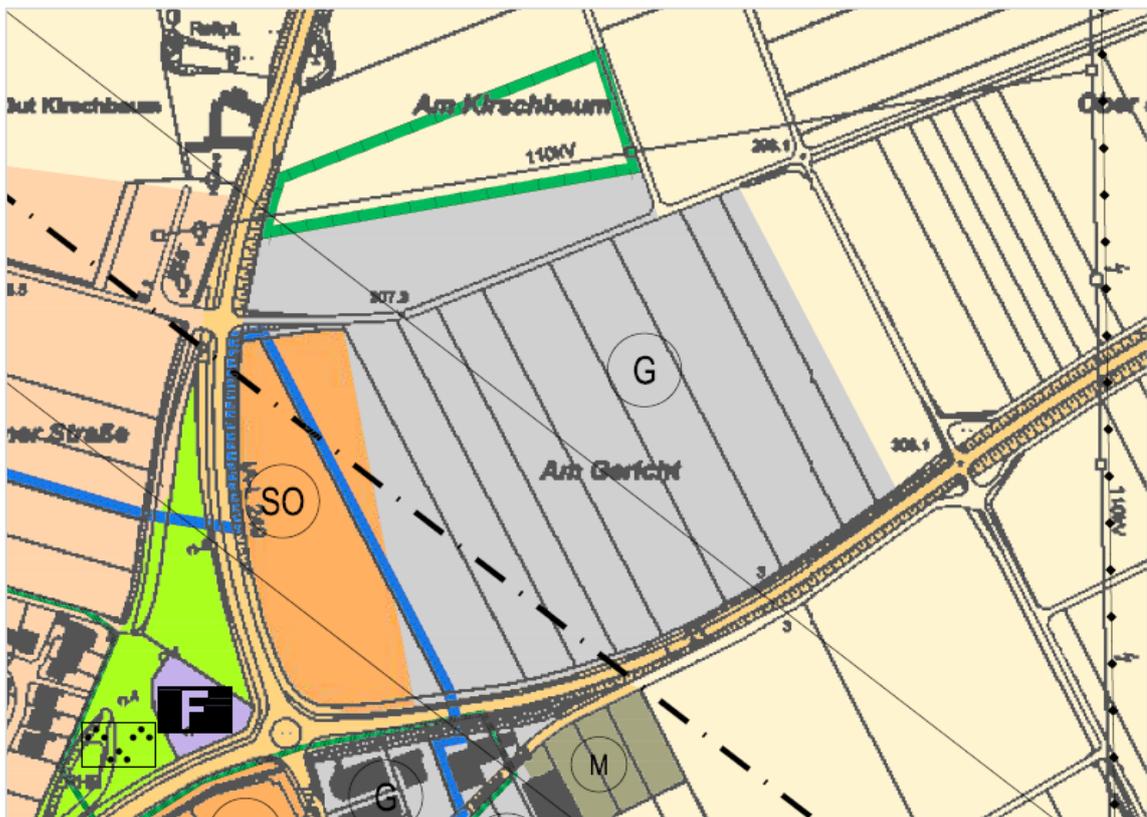


Abb. 3: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen
Quelle: Stadt Nideggen (Stand: 2022)

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes N22 „Gewerbegebiet – Gut Kirschbaum“ existiert bisher überwiegend kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Gebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Am 01.06.2021 wurde durch den Rat der Stadt Nideggen der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

Für die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Sondergebietsflächen befindet sich der Bebauungsplan N21 „Sondergebiet – Gut Kirschbaum“ derzeit in der Aufstellung (eine erneute Offenlage hat vom 16. Januar bis 15. Februar 2023 stattgefunden). Im Wesentlichen wird hier die Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel (ein Lebensmittel-discounter und ein Lebensmittelvollsortimenter) vorbereitet. Die Erschließung erfolgt über zwei Planstraßen von der L249 aus, die gleichzeitig auch zur Erschließung des Gewerbegebiets dienen sollen. Innerhalb der Sondergebietsflächen sowie im angrenzenden Straßenbegleitgrün entlang der L249 sind Vorschriften zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes N21 verbindet eine Verkehrsfläche mit zugehörigem Verkehrsgrün die beiden Planstraßen am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Hier überschneiden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne N21 und N22 im Bereich Verkehrsflächen bzw. des Verkehrsgrüns. Die beiden Zu-/ Ausfahrtsbereiche zum Gewerbegebiet, die im Bebauungsplan N21 als Verkehrsgrün festgesetzt sind, sollen zukünftig als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes N22 „Gewerbegebiet – Gut Kirschbaum“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes N21 (unter Annahme, dass dieser bis Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes in Kraft getreten ist) im Überdeckungsbereich außer Kraft.

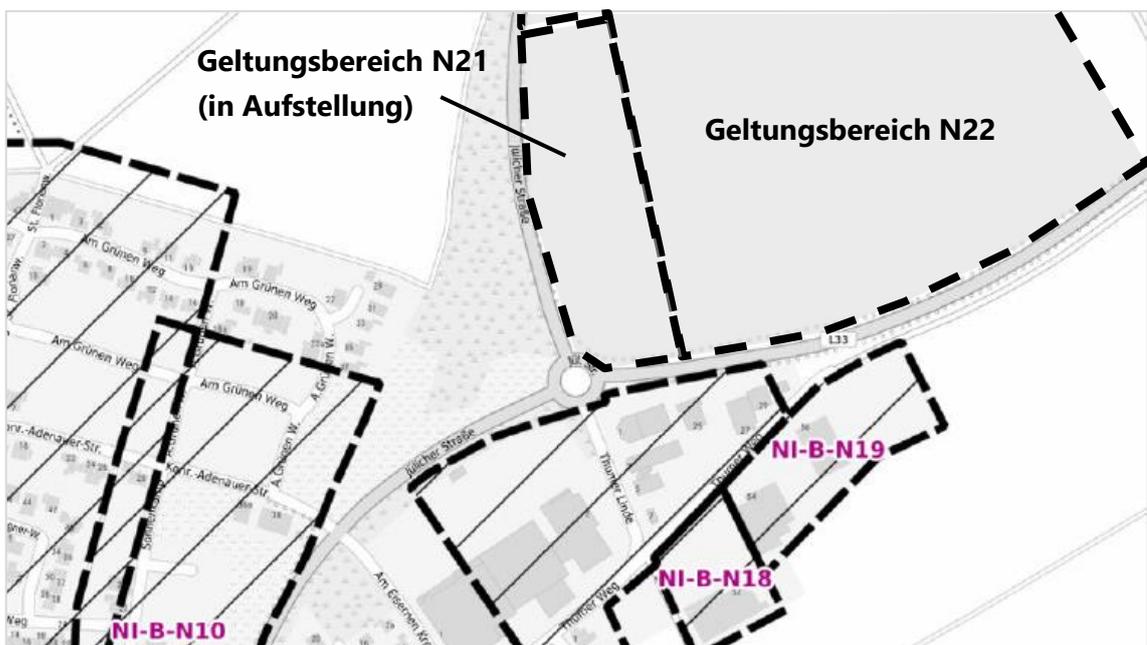


Abb. 4: Bebauungspläne in der Umgebung des Geltungsbereichs
 Quelle: Ergänzt nach Kreis Düren (Stand: 2021)

2.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 3 „Kreuzau / Nideggen“ des Kreises Düren. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 2 („Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“) dar. Zudem liegt es im

Bereich des Landschaftsschutzgebietes 2.2-5 „Voreifel zwischen Wollersheim und Bergheim“, welches zusammenhängend die ausgedehnte Voreifel-Agrarlandschaft (einschließlich einzelner Forstflächen) umfasst.

Das Plangebiet liegt innerhalb des ca. 2.760 km² großen, deutsch-belgischen Naturparks Hohes Venn-Eifel. Südwestlich befinden sich auf der anderen Seite des Siedlungsgebiets in rund 650 m Entfernung die ca. 300 ha bzw. 130 ha großen Naturschutzgebiete 2.1-1 „Buntsandsteinfelsen im Rurtal von Untermaubach bis Abenden“ und 2.1-3 „Rurtal von Abenden bis zum Einmündungsbereich der Rur ins Staubecken Obermaubach“ sowie das Landschaftsschutzgebiet 2.2-2 „Rurtalhänge zwischen Untermaubach und Abenden“.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Rund 650 m südwestlich, im Geltungsbereich der oben genannten Natur- und Landschaftsschutzgebiete, befinden sich das rund 315 ha große FFH-Gebiet „Buntsandsteinfelsen im Rurtal“ sowie ein gleichnamiges Vogelschutzgebiet.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Auch hier sind die nächstgelegenen Flächen an den bewaldeten Hängen des Rurtals.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung (Stufe II) wird bis zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

2.5 Sonstige Planwerke

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nideggen

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Nideggen wurde in den Jahren 2021 und 2022 erstellt und im September 2022 vom Rat der Stadt Nideggen beschlossen. Das ISEK soll zu Zeiten des demographischen und gesellschaftlichen Wandels sowie des Klimawandels als Basis, Steuerungshilfe und roter Faden städtebaulicher, infrastruktureller sowie sozialer Herausforderungen und zukünftiger Entwicklungen dienen. Dazu wurden die vier Handlungsfelder „Wohnen und Leben“, „Wirtschaft, Arbeit und Tourismus“, „Mobilität und Verkehr“ sowie „Gesundheit, Natur und Naherholung“ definiert, für die jeweils mehrere Leitziele herausgearbeitet wurden.

Die Leitidee, unter der sich die vertiefenden Leitziele sammeln, lautet: „Nationalpark STADT Nideggen – bewegt, bunt, natürlich“. Das Leitbild stellt die Entwicklungsperspektiven für Nideggen dar und wurde auf Basis der Ergebnisse aus der Bestandsanalyse, der Bürgerbeteiligung, der Stärken-Schwächen-Analyse sowie der Betrachtung des gesamten Untersuchungsraumes aber auch der spezifischen Begutachtung der einzelnen Stadtteile formuliert. Für das Plangebiet sind folgende Punkte relevant:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hilft dabei die Ziele der Handlungsfelder 2 („Wirtschaft, Arbeit und Tourismus“) und 4 („Gesundheit, Natur und Naherholung“) zu erfüllen. Der für das Handlungsfeld 2 entwickelte Leitsatz „Nideggen: Lokaler (Mehr-)Wert durch innovative Entwicklung“ trifft dabei in besonderer Weise zu. Die Bebauungsplanung trägt insbesondere zur Umsetzung der nachfolgenden Leitziele bei:

- Leitziel 2.1: Entwicklung eines attraktiven, vielfältigen und zukunftsorientierten Arbeitsplatzangebots in der Kommune (Arbeitsstandort Nideggen)
- Leitziel 2.2: Nutzung der Nidegger Potentiale für Erneuerbare Energien als Beitrag zur Energiewende und zur Stärkung der lokalen Wertschöpfung
- Leitziel 2.4: Schaffung eines „Innovations- und Experimentierklimas“, u.a. zur Förderung von Gründern und Start-Ups
- Leitziel 4.7: Stärkere Berücksichtigung klimatischer sowie ökologischer Aspekte in der Stadtentwicklung

Neben den gesamtstädtischen Leitzielen wurden im Rahmen des ISEKs auch Zielkonzepte mit konkreten Maßnahmen für die einzelnen Stadtteile erstellt. Für den Hauptort Nideggen sieht das Zielkonzept u. a. die Maßnahme „Erschließung von gewerblichen Baulandpotenzialen“ vor. Die Maßnahmenbeschreibung beinhaltet, dass bei der Erschließung Wert auf Innovation, Nachhaltigkeit und Klimaneutralität gelegt werden soll. Dies kann nur bedingt innerhalb des Bauleitplanverfahrens geregelt werden, der Bebauungsplan schafft jedoch die Grundlage für die Umsetzung der angedachten Maßnahme.

3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Im geplanten Gewerbegebiet Gut Kirschbaum soll die Nachfrage nach geeigneten Gewerbeflächen in Nideggen bedient werden, Arbeitsplätze vor Ort geschaffen und gleichzeitig Raum für innovative, nachhaltige Ideen gegeben werden. Die Lage am nordöstlichen Rand des Hauptortes bietet sich zum einen durch die günstige verkehrliche Anbindung und zum anderen durch die Anknüpfung an bestehende Sonder- und Gewerbeflächen an. Darüber hinaus sehen Regionalplan und Flächennutzungsplan bereits die Entwicklung der Fläche vor.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf wurde am 14.03.2023 vom Bau- und Planungsausschuss der Stadt Nideggen als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Verwaltung mit der Prüfung der Umsetzungsmöglichkeiten einer zusätzlichen Erschließung in Form eines Kreisverkehrs an der L 33 beauftragt.

Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung über die an das Plangebiet angrenzende Landesstraße L 249 vor. Hier sind die Einrichtung eines Kreisverkehrs im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges südlich von Gut Kirschbaum sowie eine rund 150 m südlich davon gelegene Einfahrt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes N 21 geplant. Letztere befindet sich zwischen den beiden im Sondergebiet vorgesehenen Lebensmittelmärkten (Vollsortimenter, Discounter) und dient nicht nur der Erschließung der Lebensmittelmärkte, sondern ist zugleich auch Zufahrt zum Gewerbegebiet. Durch den Kreisverkehr an der L 249 wird nicht nur die einfache Ein- und Ausfahrt für den motorisierten Verkehr gewährleistet, sondern auch Querungsmöglichkeiten für den nicht-

motorisierten Verkehr geschaffen. Dies ist zudem insbesondere für die zukünftige Entwicklung Nideggens von Bedeutung, da der Flächennutzungsplan westlich der L 249 eine große Wohnbaufläche darstellt (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanverfahren am 31.08.2021).

Die zusätzliche Erschließung über einen weiteren Kreisverkehr an der L 33 wäre denkbar und wird parallel geprüft. Der Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans enthält die (bisher nicht exakt räumlich verortete) Option einer östlichen Ortsumgehung Nideggens, die auf Wunsch der Stadtverwaltung (gem. Stellungnahme zum Entwurf) am östlichen Rand des Plangebiets entlangführen könnte. Das städtebauliche Konzept sieht daher vor, diese Möglichkeit offenzuhalten und die Weichen für einen zukünftigen Ausbau des Wirtschaftsweges und des Knotenpunktes am östlichen Rand des Plangebiets zu stellen. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets wäre dadurch langfristig ebenso möglich. Hierzu wäre die Nachfrage nach Entwicklung dieses Areals zu prüfen und der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Fuß- und Radanbindung nach Nideggen soll aufgrund der Landesstraßen L33 und L249 vorwiegend über den Kreisverkehr führen, der die beiden Landesstraßen miteinander verbindet. Hierzu sollen Wegeverbindungen sowohl durch das angrenzende, geplante Sondergebiet (entlang der L249, vgl. Bebauungsplan N21) als auch über die Anbaubeschränkungszone an der L33 im Süden des Plangebiets entstehen. Im nordwestlichen Bereich kann zudem das zukünftige Baugebiet Schmittbüchel durch den geplanten Kreisverkehr südlich von Gut Kirschbaum schnell fußläufig und mit dem Fahrrad erreicht werden.

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Ringstraße (Planstraße), die an die beiden westlich liegenden Planstraßen des Sondergebiets anschließt. Der Querschnitt dieser Ringstraße soll 13,00 m betragen. Davon entfallen 7,00 m auf die Fahrbahn und 2,50 m auf einen einseitig verlaufenden Gehweg. Neben einem Sicherheitsstreifen (0,50 m) ist zudem ein 3,00 m breiter Park- und Grünstreifen vorgesehen, der lediglich für die Zufahren zu den Grundstücken unterbrochen wird. Zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen sichern die schnelle Erreichbarkeit innerhalb des Gebiets zu Fuß und mit dem Fahrrad.

Durch die Bushaltestelle „Gut Kirschbaum“ ist zudem die Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet. Im Hinblick auf die Entwicklung des Gewerbegebiets und des angrenzenden Sondergebiets wird die Haltestelle in die zentral im Sondergebiet liegende Planstraße verlagert. Zudem soll mit der Entwicklung des Gebiets eine Erhöhung der Taktung erfolgen. Somit ist das Plangebiet mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Bebauung

Das städtebauliche Konzept sieht für das Gewerbegebiet entsprechend der nachgefragten Flächenbedarfe unterschiedliche Parzellengrößen zwischen ca. 1.900 und 9.500 m² vor. Gleichzeitig sollen auch städtische Einrichtungen, wie zum Beispiel der Wertstoffhof ins Plangebiet integriert werden. Die maximalen Gebäudehöhen variieren innerhalb des

Plangebiets und berücksichtigen u. a. die Höhen der umgebenden Bebauung (insbesondere auch die zukünftige Bebauung im angrenzenden Sondergebiet) und die vorhandene Topographie innerhalb des Gebiets (Südwest-Nordost-Gefälle um ca. 10 m). Daher sind im Plangebiet maximale Gebäudehöhen zwischen 12 und 16 m zulässig.

Die Gebäude sind gem. Konzept mit begrünten Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet. Als Dachform sind Flachdächer vorgesehen, alternativ wären auch Pult- oder Sheddächer denkbar.

Um der flexiblen Vermarktung unterschiedlich großer Grundstücke Rechnung tragen zu können, ist im Konzept berücksichtigt, dass ein schrittweiser Ausbau des Gebietes grundsätzlich möglich wäre. Die Grundstücke könnten in mehreren Ausbaustufen von West nach Ost erschlossen werden. Innerhalb des Ringsystems könnten dann zunächst Wendeanlagen geplant werden, die zurückgebaut werden können, wenn das Gebiet weiter erschlossen und das Straßensystem weiter ausgebaut wird.

Begrünung und Freiflächenkonzept

Für das Gewerbegebiet wird ein besonderer Fokus auf die Themen Klimaschutz bzw. Anpassung an den Klimawandel und Nachhaltigkeit gelegt. Entsprechend sieht das Konzept zahlreiche Maßnahmen vor, die diese Themen berücksichtigen. Hierzu zählt insbesondere auch die starke Durchgrünung des Plangebiets.

Im Norden wird eine Maßnahmenfläche für den Naturschutz angelegt, die als Ausgleichsflächen für das Plangebiet vorgesehen ist und somit gleichzeitig auch langfristig den Siedlungsabschluss darstellt. Darüber hinaus dient die Maßnahmenfläche ebenso wie die Grünflächen im Bereich der Anbaubeschränkungszonen der Landesstraßen zur Eingrünung des Plangebiets. Hinzu kommen weitere Baumpflanzungen an den westlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets. Somit ist das Plangebiet zu allen Seiten eingegrünt.

Eine großzügige, zentrale Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität dient als „grüner Kern“ und Pausenraum für die Beschäftigten. Hier könnten zudem Fitnessangebote integriert werden.

Auch die Verkehrsflächen sind durch Begrünung geprägt. Entlang der Erschließungsstraße wird ein einseitiger, mit Bäumen bepflanzter (Park- und) Grünstreifen angelegt, entlang der Fuß- und Radwegeverbindungen ist eine alleinartige Bepflanzung vorgesehen, wobei bei Letzteren die Bepflanzung durch Anpflanzvorschriften auf den privaten Grundstücken erfolgen soll. Durch die Anlage dieser unversiegelten Flächen wird das Wassermanagement ebenso positiv beeinflusst wie durch die vorgesehene Dachbegrünung.



Abb. 5: Erschließungssystem und mögliche Grundstücksparzellierung (Stand: Februar 2023)
 Quelle: Planungsgruppe MWM

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsanlass und der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken sowie aufgrund der umliegenden Nutzung erfolgt die Ausweisung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO.

Die zulässige Nutzung wird entsprechend dem Planungskonzept auf Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude begrenzt. Von den allgemein in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen im Plangebiet werden aufgrund der Lage des Plangebiets am äußersten Rand der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Kreuzau Am Lohberg lediglich ausnahmsweise zugelassen – eine Abstimmung mit dem Kreis Düren steht hierzu noch aus. Eine Genehmigung ist im Einzelfall zu prüfen. Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls nur als Ausnahme zugelassen, um einerseits Anlagen zu ermöglichen, von denen auch die Beschäftigten vor Ort profitieren (z. B. Fitnessstudios). Andererseits gibt es in rund einem Kilometer Entfernung an der Rather Straße bereits ein Sportgelände mit einer großen Ansammlung verschiedener Sportangebote, so dass entsprechende Anlagen im Plangebiet auf ein Minimum beschränkt werden sollen.

Anlagen für soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, um z. B. betriebliche Einrichtungen zur Kinderbetreuung zu ermöglichen. Um die Flächen für die nachgefragte Nutzung Gewerbe sicherzustellen, werden die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Aufgrund der Kombination aus schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und knapp außerhalb des Plangebietes (u. a. Wohnen in Bestand und Planung sowie Gebäude mit Publikumsverkehr), wichtigen Verkehrsstrassen (L 33, L 249), der überwiegenden Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets und der möglichst flexibel gewünschten Entwicklungsmöglichkeit des Plangebietes wird die Ansiedlung von Anlagen und Störfallbetrieben, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, im Gewerbegebiet Gut Kirschbaum gem. § 1 Abs. 9 BauNVO aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Um dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen, werden in Abhängigkeit zur Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen (u. a. Am Grünen Weg, bewohnte Gutshöfe) im weiteren Verfahren ggf. Einschränkungen der anzusiedelnden Betriebe aufgrund der Anlage 1 des Abstandserlasses 2007 (Abstandserlass des MUNLV NW vom 06.06.2007) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahlen werden gem. der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Zur Gewährleistung eines verträglichen Versiegelungsgrades werden weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß nicht zugelassen. Lediglich Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes und zur Ableitung von Abwasser bzw. Regenrückhaltung sind hiervon ausgenommen. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Plangebiet maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Diese sind innerhalb des Plangebiets in Abhängigkeit von der vorhandenen Topographie (Höhengefälle innerhalb des Plangebiets von rund 11 Metern) gestaffelt. Maximal sind Gebäudehöhen zwischen 12 und 16 m zulässig. Diese Höhe darf für einzelne technische Einrichtungen (z. B. Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen) ihrer Funktion entsprechend ausnahmsweise überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Diese verlaufen überwiegend parallel zu den Erschließungsstraßen. Sie sind so festgelegt, dass eine bestmögliche bauliche Nutzung der Flächen, eine hohe Flexibilität für unterschiedliche Grundstückszuschnitte und ausreichend Spielraum zur Gestaltung zur Verfügung stehen. Nach Westen und Süden werden die Baugrenzen durch die Anbaubeschränkungszonen der Landesstraßen beschränkt.

4.3 Verkehrsflächen

Die ringförmige Planstraße wird als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die im Plangebiet vorgesehenen Fuß- und Radverbindungen werden entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg) gesichert. Um die Option einer zukünftigen Erweiterung des Gewerbegebiets nach Osten hin und/oder den Anschluss an die L33 bzw. langfristig auch an eine potenzielle Umgehungsstraße zu sichern, wird von der Planstraße ausgehend eine Verbindung zum östlichen Rand des Plangebiets als Verkehrsfläche festgesetzt. So soll verhindert werden, dass eine mögliche Anbindung überbaut wird.

4.4 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-/Ausgleichszuordnungen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird bis spätestens zur Offenlage vorgelegt.

Vorgesehen sind neben der verpflichtenden Dachbegrünung für Flach-, Pult- und Sheddächer insbesondere Vorschriften zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese sollen teilweise innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und

Grünflächen (Straßenbegrünung, zentrale Grünfläche, Ausgleichsfläche) liegen, teilweise auf den privaten Grundstücken (insb. an Rad-/ Gehwegen, zur Ortsrandeingrünung).

4.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert.

4.5.1 Dachformen / -gestaltung

Die Dächer der Hauptbaukörper sind gebietstypisch für Gewerbegebiete als Flach-, Pult- oder Sheddächer auszubilden. Gewerbegebietsuntypische Satteldächer sowie Dacheinschnitte und -gauben sind demnach nicht zulässig. Da möglichst viele Dächer zur Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden sollen, sind Pult- und Sheddächer nur bis zu einer Neigung von 15° zulässig. Flach-, Pult- und Sheddächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Dachflächen werden mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung (z. B. HESA D610 oder gleichwertig) eingesät oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind jedoch zulässig. Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird der Zulässigkeit der Photovoltaik- und Solaranlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ein noch höheres Gewicht eingeräumt als der Sicherung des Ortsbildes. Solarelemente sind bei geneigten Dächern mit derselben Ausrichtung wie der des Hauptdaches aufzubringen.

4.5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Blinklicht oder mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Um ein verträgliches Ausmaß an Werbeanlagen zu gewährleisten dürfen diese in der Summe 10 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchlaufende Fassadenbänder mit Werbecharakter sind an allen Fassaden unzulässig.

4.6 Nachrichtliche Übernahmen

4.6.1 Wasserschutzgebiet Kreuzau am Lohberg

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des äußersten südwestlichen Teils innerhalb des Geltungsbereichs der Wasserschutzgebietsverordnung „Kreuzau – Am Lohberg“ vom 07.03.2018 (Wasserschutzzone III B) im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage am Lohberg der Wasserwerk Concordia Kreuzau GmbH. Die ordnungsbehördliche Wasserschutzgebietsverordnung ist daher zu beachten. Die hier evtl. erforderlichen Genehmigungen sind vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren zu beantragen.

4.6.2 Anbaubeschränkungszone / Werbeverbotszone

Die Anbaubeschränkungszone entlang der L 249 (Westen) und L 33 (Süden) werden als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen. Innerhalb eines Abstandes von 40 m bedürfen nach § 28 Abs. 1 StrWG NRW i. V. m. § 25 Abs. 1 StrWG bauliche Anlagen jeder Art und Anlagen der Außenwerbung einer Zustimmung der Straßenbaubehörde. Mit einem Abstand von bis zu 20 m oder weniger zur Landesstraße dürfen Werbeanlagen aller Art nicht errichtet werden. Diese Werbeverbotszone nach § 28 Abs. 1 StrWG wird wie die Anbaubeschränkungszone nachrichtlich übernommen.

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsituation

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung.

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

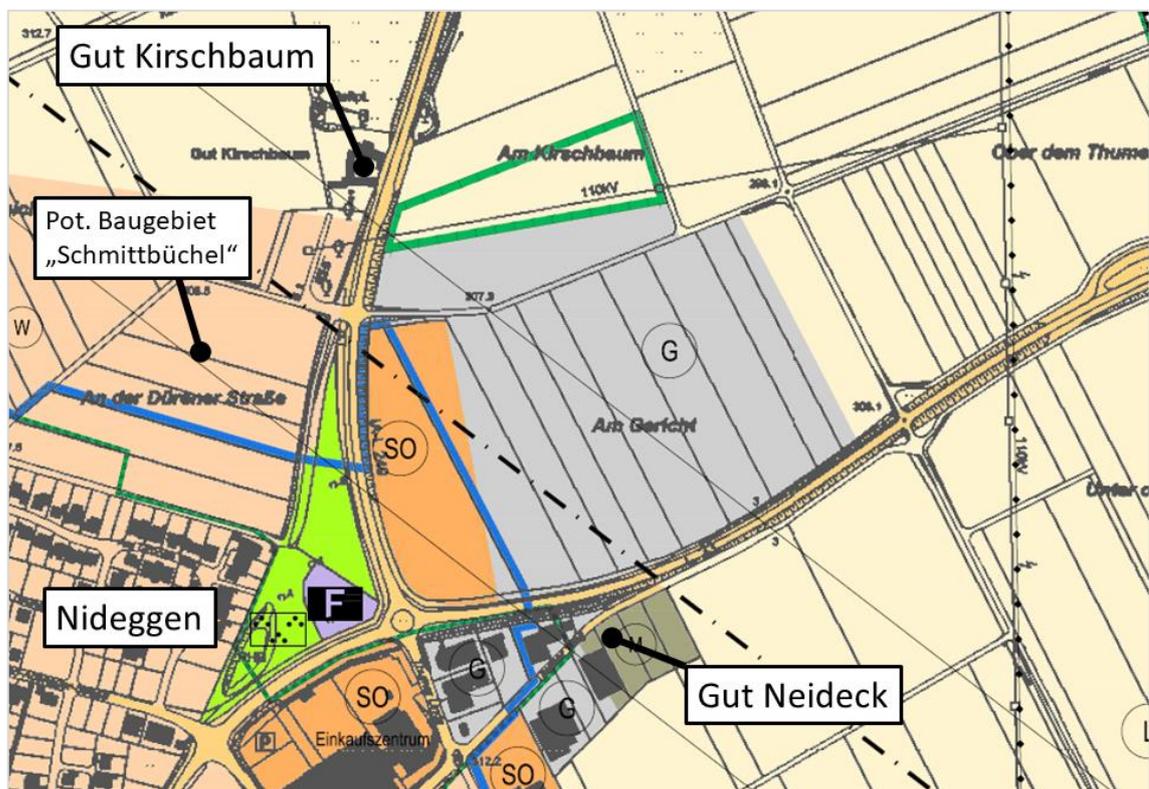


Abb. 6: Nächstgelegene Wohn- und Mischbauflächen zur Ermittlung der Abstandsklassen auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes

Quelle: Planungsgruppe MWM, 23.09.2022

Bis zur Offenlage wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens beurteilt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden entsprechend in der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Angedacht ist, den vorbeugenden Immissionsschutz durch die Gliederung nach Abstandserlass zu gewährleisten.

5.2 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Orts- und Landschaftsbild

Da gewerblich genutzte Gebiete oftmals durch großvolumige Gebäudestrukturen ohne stadtgestalterische Qualitäten geprägt sind, ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht ausgeschlossen. Durch die festgesetzten Grünflächen bzw. Vorschriften zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an allen Rändern des Plangebietes wird sich in Zukunft der Standort als eingegrüntes Gewerbegebiet präsentieren, so dass die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild verringert werden können.

Darüber hinaus werden Höhenfestsetzungen getroffen, so dass die Höhe der baulichen Anlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Die maximal zulässigen Höhen der im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellten Richtfunklinie der deutschen Bundespost werden deutlich unterschritten.

Die Stadt Nideggen möchte im Plangebiet ein nachhaltiges Gewerbegebiet mit einem Schwerpunkt auf mittelständische Dienstleistungs-, Produktions- und Handwerksunternehmen entwickeln. Zusätzlich wird das Angebot durch kleinteiligen Einzelhandel in Form von Fachmärkten ergänzt.

Ziel ist es im Gewerbegebiet „Gut Kirschbaum“ einen innovativen Branchenmix anzusiedeln und den Bedarf an Gewerbeflächen zur Sicherung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes zu decken. Dabei soll besonderer Wert auf eine nachhaltige Gewerbeentwicklung unter Klima- und Umweltschutzaspekten gelegt werden. Der Beitrag der Gewerbetreibenden hierzu soll durch die Stadt Nideggen anhand verschiedener Kriterien in einer (unverbindlichen) Prioritätenmatrix als Entscheidungshilfe bewertet werden. Über die endgültige Ansiedelung der Gewerbetreibenden entscheidet schlussendlich der Haupt- und Finanzausschuss.

5.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Baudenkmäler sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt, bis zur Offenlage wird jedoch eine Prospektion durchgeführt.

Die Ergebnisse der Prospektion werden spätestens zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, die Person,

die das Grundstück besitzt, der Unternehmer bzw. die Unternehmerin und der Leiter bzw. die Leiterin der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

5.4 Umweltschutz, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

5.4.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Mit der angedachten Planung werden heutige Freiflächen erstmals versiegelt. Im Rahmen der Bauleitplanung werden daher bis spätestens zum Offenlagebeschluss eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung sowie eine Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter in einem Umweltbericht erstellt, deren Ergebnisse in der Planfassung entsprechend berücksichtigt werden.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zum Verlust des offenen, weiträumigen Charakters des Plangebietes mit weitreichenden Sichtbeziehungen. Die geplante Eingrünung des Gewerbegebietes wirkt der Beeinträchtigung entgegen.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird die Betroffenheit der planungsrelevanten Arten vertiefend geprüft. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe II werden bis spätestens zum Offenlagebeschluss vorgelegt und in der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet liegt innerhalb des 2.760 km² großen, deutsch-belgischen Naturparkes Hohes Venn-Eifel. Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotopie liegen für das Plangebiet nicht vor.

Durch den Bebauungsplan N22 „Gewerbegebiet – Gut Kirschbaum“ wird im Wesentlichen die Inanspruchnahme von rund 11,3 ha Ackerfläche ermöglicht. Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung kommt es zu einer relativ hohen Versiegelung des Bodens. Um den Eingriff zu mindern, werden bis zum Offenlagebeschluss verschiedene Vermeidungs-, Verminderungs- und/oder Schutzmaßnahmen erarbeitet, die in der Planung zu berücksichtigen sind.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen. Zudem hat die Flächenversiegelung einen negativen Einfluss auf den Wasserhaushalt. Hierzu sind innerhalb des Plangebietes u. a. Vorschriften zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die diesen Effekten teilweise entgegenwirken.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. In den textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis aufgenommen, dass schonend mit Energie- und Wasservorräten umzugehen und der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen ist.

Um die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu untersuchen, wird bis spätestens zum Offenlagebeschluss ein Lärmschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Planung berücksichtigt werden. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben und bietet durch entsprechende Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

5.4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, und der hierfür erforderliche Ausgleich werden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt. Dieser wird bis spätestens zum Offenlagebeschluss vorgelegt und in den Planunterlagen berücksichtigt.

5.4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird derzeit eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II erarbeitet, deren Ergebnisse bis spätestens zum Offenlagebeschluss vorgelegt und in den Planunterlagen berücksichtigt werden. Eine erste Auswertung der avifaunistischen Erfassung der Brut- und Gastvögel (Stand: 15.09.2023) ist den Unterlagen bereits als Anlage beigefügt. Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 18 Vogelarten als Brutvögel und 23 Arten als Gastvögel (Nahrungsgäste, Durchzügler, überfliegend) nachgewiesen, darunter die Feldlerche (7 Reviere im Untersuchungsgebiet, davon 3 im Vorhabensbereich), das Rebhuhn (1 Revier im Vorhabensgebiet) und der Wiesenpieper (ein ziehendes Exemplar). Notwendige Schutzmaßnahmen werden bis spätestens zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

5.5 Boden / Kampfmittel / Altlasten

5.5.1 Baugrund

Bis spätestens zum Offenlagebeschluss werden Aussagen zum Baugrund (u. a. Versickerungsfähigkeit) ergänzt.

5.5.2 Schutz des Mutterbodens

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

5.5.3 Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund) zuzuordnen (Geoportal NRW 2023). In diesem Bereich kann es zu Erdbeben kommen, die Schäden im Untergrund und an Gebäuden sowie der Infrastruktur verursachen können. Daher müssen zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser etc..

5.5.4 Kampfmittel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes N22 „Gewerbegebiet – Gut Kirschbaum“ wurden insgesamt mehr als 15,6 ha auf Kampfmittel überprüft. Fast der gesamte Bereich des Plangebiets wurde geräumt. Dabei wurden Erdkampfmittel, Infanteriemunition und Munitionsteile geborgen.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

5.5.5 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

5.6 Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Gem. § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen. Dabei sind insbesondere Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten) zugrunde zu legen.

Der Planbereich ist bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes größtenteils als Gewerbefläche dargestellt und daher langfristiges Ziel der gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungspolitik. Die Begründung der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen und der Nachweis der Erforderlichkeit bzw. Alternativenprüfung haben daher auf Ebene der Flächennutzungsplanung stattgefunden. Gleichzeitig wurde der nördliche Teil des Plangebiets bereits im Hinblick auf die Entwicklung des Gebiets mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (Ausgleichsfläche) dargestellt.

5.7 Wirtschaft / Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Planung wird der Nachfrage nach Gewerbeflächen nachgegangen. Der Wirtschaftsstandort Nideggen sowie die angrenzenden Ortschaften profitieren durch die anzusiedelnden Unternehmen. Die vorliegende Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und schafft somit langfristig Arbeitsplätze am Standort.

5.8 Ver- und Entsorgung

5.8.1 Versorgung

Zur Versorgung des Gebiets mit Wasser ist die Verlegung einer Transportleitung vorgesehen. Die Verlegung einer Gasleitung ist nach jetzigem Stand nicht geplant.

Weitere Aussagen zur Versorgung des Plangebiets werden bis zur Offenlage ergänzt.

5.8.2 Entsorgung

Für das Gewerbegebiet wird bis zum Offenlagebeschluss ein Entwässerungskonzept für das gesamte Gebiet erarbeitet. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

5.9 Mobilität

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes Nideggen. Die historische Altstadt ist rund 850 m entfernt. Über die Landesstraßen L33 und L249 lassen sich die der Stadtkern von Nideggen sowie die Nachbarkommunen Heimbach, Kreuzau und Vettweiß schnell erreichen.

Die nächste Bushaltestelle „Gut Kirschbaum“ liegt ca. am nordwestlichen Rand des Plangebietes an der Jülicher Straße (L 249). Sie soll jedoch im Zuge der Entwicklung des an das Plangebiet angrenzenden Sondergebiets unmittelbar an die Grenze des Plangebiets verlegt werden, so dass das Plangebiet gut mit dem ÖPNV erreichbar ist. Im Rahmen der Entwicklung von Sonder- und Gewerbegebiet soll eine Erhöhung der Taktung insbesondere im Pendlerverkehr geprüft werden.

Zukünftig könnte das Gewerbegebiet zudem langfristig an den Schienenverkehr angeschlossen werden. Die Stadt Nideggen ist bestrebt, den gleichnamigen Hauptort der

Stadt an das Schienennetz anzuschließen. Die bisherigen Bahnhaltepunkte in Abenden und Brück liegen wenige Kilometer entfernt im Rurtal, die Rurtalbahn verbindet die Stadtteile mit Heimbach und Düren. In ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans der Bezirksregierung Köln gab die Stadt Nideggen an, dass perspektivisch in Abstimmung mit der Gemeinde Vettweiß und der Stadt Zülpich auch die Anbindung in Richtung Köln und Bonn durch den Anschluss (Kombination aus Reaktivierung und Neubau) an die Bahnstrecke Düren – Euskirchen ausgebaut werden soll. Eine der vorgeschlagenen Trassen verläuft direkt entlang der L33, wodurch das Gewerbegebiet profitieren würde (Verbesserung der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV).

Mit dem Fahrrad und zu Fuß ist das Plangebiet ebenfalls gut zu erreichen. Hierzu stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung. Vom Stadtkern aus führt ein Fuß- und Radweg entlang der Jülicher Straße zum Plangebiet. Von den nördlichen Wohngebieten aus kann das Plangebiet über die nördlich der Siedlung liegenden Wirtschaftswege im Bereich der potenziellen Wohnbauentwicklung „Schmittbüchel“ schnell erreicht werden. Und über die Straßen Thumer Linde und Thumer Weg sind die östlichen Wohngebiete sowie das bestehende Sonder- und Gewerbegebiet an das Plangebiet angeschlossen.

Um die Auswirkungen der geplanten Entwicklung des Gewerbegebiets auf das vorhandene Straßennetz einordnen zu können, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das bestehende Straßennetz für die Abwicklung des heutigen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert ist (Verkehrsqualität der Stufe QSV A).

Durch die Umsetzung der angrenzenden Vorhaben (Einzelhandelsnutzung im Sondergebiet N21 sowie Wohnbauentwicklung Schmittbüchel) wäre mit einem Mehrverkehrsaufkommen von rund 7.100 Kfz/24h zu rechnen (Prognose-Nullfall). Hier wird für die Knotenpunkte eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität (QSV A bis B) erreicht.

Bei Umsetzung der Planung (Prognose-Planfall) ist mit einem weiteren Mehrverkehrsaufkommen von rund 2.300 Kfz/24h (davon rund 30 % Schwerverkehrsanteil) zu rechnen. Am Kreisverkehr L 33 / L 249 kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität (Stufe QSV D), an den beiden Zufahrten zum Sonder- bzw. Gewerbegebiet mit einer sehr guten Verkehrsqualität (Stufe QSV A) abgewickelt werden.

Damit ist insgesamt festzuhalten, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhabens mit einer Umgestaltung des Knotenpunkts L 249 / Wirtschaftsweg in einen Kreisverkehr sowie einer zusätzlichen Anbindung an die L 249 gesichert ist. Eine zusätzliche Anbindung des Gewerbegebiets an die L 33 ist nicht erforderlich.

Die Errichtung eines Kreisverkehrs an der L 33 ist jedoch politisch gewollt. Dies wird einerseits mit Blick auf die langfristige Planung einer Umgehungsstraße, die östlich des Plangebiets entlangführen könnte, begründet. Andererseits würde dies den Verkehrsabfluss aus dem südlich der L 33 liegenden Gewerbegebiet verbessern, da hier derzeit im Thumer Weg Wendemöglichkeiten für den Schwerverkehr fehlen. Daher findet derzeit

parallel ein Abstimmungsprozess (u. a. mit Straßen.NRW) zum Umgang mit dieser Situation statt. Dabei wird geprüft, wie der Verkehrsabfluss am Thumer Weg verbessert werden kann. Aussagen hierzu werden bis spätestens zum Offenlagebeschluss vorgelegt. Da ein Kreisverkehr für Erschließung des Plangebiets selbst jedoch nicht notwendig ist, wird die L 33 zunächst nicht in das Plangebiet aufgenommen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird die innere Erschließung des Gewerbegebietes geplant. Der der äußeren Erschließung des Plangebiets vorgesehene Kreisverkehr an der Landesstraße L 249 sowie die südlich gelegene Zufahrt wurden mit Straßen.NRW bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes N21 „Sondergebiet – Gut Kirschbaum“ abgestimmt.

5.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmögliche Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert.

Durch die Planung werden heute unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Eine Abwägung über die Flächeninanspruchnahme hat bereits auf der gesamtgemeindlichen Ebene im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens stattgefunden. Im Zentralort Nideggen stehen keine unbebauten Gewerbeflächen mehr zur Verfügung bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach ebendiesen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Siedlungsentwicklung durch die vorhandene Topographie und die Lage oberhalb des Rurtals hauptsächlich in Richtung Norden und Osten möglich ist und sich das Plangebiet unmittelbar angrenzend an die bestehenden Gewerbe- und Sondergebiete befindet, führte die Abwägung zu einer Darstellung des Plangebietes als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan. Dies hat v. a. den Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und kein neuer Siedlungsansatz geschaffen wird.

Gerade Gewerbegebiete sind oft durch eine Kombination aus asphaltierten Straßen, Parkplätze, Lagerflächen, Gebäudestrukturen mit großflächigen Dach- und Fassadenflächen und einem geringen Anteil an Grün- und Wasserflächen gekennzeichnet. Dadurch wird einerseits die Entstehung von Wärme- bzw. Hitzeinseln im Sommer stark begünstigt. Andererseits steigt das Risiko einer Kanalüberlastung bei Starkregenereignissen. Die Planung reagiert auf die Thematik mit mehreren Festsetzungen.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Festsetzungen zu Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind auf Bebauungsplanebene in diesem Fall nach Abwägung der Planungsbelange nicht in direkter Weise vorgesehen. Die Planung sieht jedoch die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes vor (Bushaltestelle zentral im Plangebiet, Erhöhung der ÖPNV-Taktung,

Fuß- und Radwegeverbindungen ins Plangebiet und innerhalb des Gebiets). Zudem befindet sich das Plangebiet neben dem bisherigen Sonder- und Gewerbegebiet, zahlreiche Angebote liegen daher räumlich nah beieinander (Stadt der kurzen Wege). Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (neben den öffentlichen Flächen auch im privaten Bereich) tragen zudem durch die verpflichtenden Gehölzpflanzungen dazu bei, dass klimaschädliches CO₂ gebunden wird. Ebenso werden Freiflächengestaltung und Gebäudeplanungen nach dem Grundsatz klimapositiv entwickelt, die allerdings nur beschränkt durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden. Solaranlagen sind allgemein zulässig. Bedingt durch sich rasant entwickelnden Innovationen im Energiesektor, der Vielfalt an Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien und die anzuwendenden Fachgesetze auf nachfolgender Ebene (insbesondere die geplante Einführung der Solarpflicht für Neubauten von Nichtwohngebäuden) wird das Instrument der Bauleitplanung in diesem Fall als ungeeignet gesehen, verpflichtende Maßnahmen vorzuschreiben. In der Abwägung der Erforderlichkeit (insbesondere im Verhältnis zu ohnehin bestehenden energiefachrechtlichen Verpflichtungen, z. B. durch das Gebäudeenergiegesetz), Durchführbarkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit wurde daher entschieden, auf eine zwingende Festsetzung einer bestimmten Nutzung von regenerativen Energien zu verzichten.

Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind die geplanten Festsetzungen zur Versiegelung und Begrünung – insbesondere die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Dachbegrünung – zu nennen, die einer thermischen Belastung entgegenwirken. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind alle Flach-, Pult- und Sheddächer zu begrünen. Grünkorridore stellen die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad innerhalb des Plangebiets sicher und führen ebenso zu einer Durchgrünung und zur landschaftlichen Einbindung des Gebiets wie die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sowie Pflanzgebote auf den öffentlichen und privaten Flächen. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen werden zur Auflockerung und Strukturierung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas Einzelbäume in Pflanzbeete gepflanzt.

5.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Plangebiets befindet sich nicht in der Nähe von klassifizierten Oberflächengewässern. Einzig der topographisch deutlich tiefer gelegene Bruchbach fließt rund 150 m nördlich des Plangebiets in nordöstlicher Richtung. Das Plangebiet liegt daher nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.



Abb. 7: Starkregengefahrenhinweise NRW, Wasserhöhen, seltenes Ereignis
Quelle: GeoBasis DE / BKG 2022



Abb. 8: Starkregengefahrenhinweise NRW, Wasserhöhen, extremes Ereignis
Quelle: GeoBasis DE / BKG 2022

Folgend werden die Starkregengefahrenhinweise Nordrhein-Westfalens für das Plangebiet dargestellt. Diese stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen dar. Die Daten enthalten die maximalen Wasserstandshöhen für ein seltenes Ereignis (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ($h_N = 90\text{mm/h}$). Die landesweite Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen. Auf der Hinweiskarte werden im südöstlichen Plangebiet Überschwemmungsrisiken durch extremen Starkregen mit Wasserstandshöhen von bis zu einem Meter ausgewiesen.

Darüber hinaus sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen, insbesondere aufgrund der befestigten Flächen im Bereich der Stellplatzanlage / Zufahrten zum Grundstück und Zugänge zum Gebäude und der vorhandenen Topographie. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Gebäude angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom und Heizung oberhalb der Kellerräume anzuordnen etc.. Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

5.12 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

6. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 11,3 ha auf, die sich gliedert in:

Nutzung	Bestand/Planung m²
Gewerbegebiete	80.141
Verkehrsflächen	11.349
... davon Straßenverkehrsflächen	8.857
... davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	2.492
Öffentliche Grünflächen	21.558
Gesamt	113.048

7. ANLAGEN

- Avifaunistische Erfassung der Brut- und Gastvögel des Untersuchungsgebietes Nideggen N22, Kölner Büro für Faunistik, September 2023
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan N22 „Gewerbegebiet Gut Kirschbaum“ in Nideggen, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, September 2023

Nideggen und Aachen, im September 2023